

Un Catasto ed una fiscalità immobiliare vicini al mercato

Ilvo Bruschi⁵

Vi ringrazio di averci dato l'opportunità di partecipare a questa giornata di riflessione su un tema di così scottante interesse ed attualità non solo per la finanza italiana e per le tasche dei contribuenti ma decisivo, forse, per i destini stessi dell'economia immobiliare italiana. E credo che il mio compito, qui, sia proprio quello di testimoniare le ansie e le aspettative che, in ordine a tali tematiche, oggi animano il mercato ed i suoi operatori.

Un mercato che è in fase di profonda e repentina trasformazione e che si inquadra in uno scenario macro-economico (la caduta del tasso di inflazione, il dimezzamento delle rendite finanziarie dei titoli di Stato, ...) totalmente mutato nel giro di pochissimi anni.

Mai come in passato la fine degli anni novanta ci consegna un settore immobiliare così ricco di nuovi e vitali fermenti visibili da ogni angolatura:

- registriamo l'ingresso nel mercato di nuovi attori, soprattutto investitori stranieri, che per la prima volta guardano con molto interesse all'Italia;
- sono in fase di riposizionamento gli operatori tradizionali, (istituzionali e non) impegnati nella ricerca di nuovi assetti e di punti di equilibrio stabili;
- prendono finalmente corpo nuovi strumenti finanziari per la valorizzazione, potenzialmente in grado di apportare nuova ricchezza all'economia del settore. La nascita dei fondi immobiliari, i fondi pensione, ... possono con successo attrarre nuove quote di risparmio privato ed accompagnare la privatizzazione dei patrimoni pubblici;
- sono disponibili canali di accesso al credito più vantaggiosi e competitivi ed un sistema di sgravi fiscali che agevolano le attività di recupero e di manutenzione straordinaria degli immobili. Ed il bilancio di questo primo anno di applicazione di tali norme appare assolutamente incoraggiante;
- al fianco della domanda abitativa di tipo tradizionale, che pure continua a trasmettere segnali di grande vivacità, si manifesta un fronte di richieste meno estensivo e più specializzato a cui è possibile dare risposte;
- sul fronte degli immobili d'impresa si affermano nuove tipologie immobiliari (nei segmenti del commerciale, terziario, produttivo, turistico, ...) in grado di fronteggiare le domande dei consumatori e degli utilizzatori finali e di soddisfare al tempo stesso le aspettative economiche degli investitori.

5) Amministratore Delegato della Patrigest S.p.A.

Ci troviamo quindi di fronte ad uno scenario immobiliare completamente rinnovato, per certi aspetti inedito per il nostro Paese, foriero di grandi interessantissime opportunità.

Ma per poter raccogliere tanto fermento, per poter rilanciare pienamente il mercato e dare risposte adeguate ad una gamma di bisogni territoriali, alla piccola come alla grande scala, sempre più articolati, è oggi necessario che si affermino anzitutto quei principi di trasparenza, di certezza e di equità che tutti gli operatori, italiani e stranieri, richiedono con sempre maggiore insistenza.

In quest'ottica la riforma fiscale sugli immobili, alla quale si sta lavorando, ed il riordino del sistema catastale, oramai avviato, rappresentano altrettanti occasioni da valorizzare.

Per quanto riguarda la fiscalità sono certo che altri relatori si preoccuperanno di approfondire gli aspetti di maggiore rilevanza che oggi sono sul tappeto. Vorrei soltanto sottolineare quanto il mercato abbia bisogno di interventi che permettano di conseguire una maggiore fluidità di scambi in tutti i suoi segmenti. Basti pensare alla forte e crescente domanda di mobilità per lavoro presente sul territorio che ha ricadute sui fabbisogni abitativi del soggetto famiglia come sulle esigenze di rilocalizzazione produttiva delle imprese.

Si tratta di prendere atto che l'immobile non può più essere considerato esclusivamente come sola espressione di ricchezza ma anche e soprattutto come uno strumento in grado di produrre lavoro e di generare ricchezza per il Paese. Un trattamento fiscale come quello attuale che penalizza i trasferimenti costituisce un enorme freno ai processi di mobilità e un forte disincentivo ai nuovi investimenti.

Un abbattimento/azzeramento delle imposte sui trasferimenti non si tradurrebbe oltretutto in un minor gettito per le casse dello Stato dal momento che sarebbe in grado di generare un allargamento della base contributiva (meglio prelevare poco da tanti che tanto da pochi).

Per quanto riguarda il riordino del sistema catastale occorre considerare che le funzioni del Catasto, originariamente nato con l'obiettivo di gestire ai fini fiscali le informazioni relative al patrimonio immobiliare nazionale, si sono notevolmente ampliate.

Il Catasto può oggi essere considerato per quanto riguarda gli aspetti che si esplicano in campo tributario, come strumento per l'applicazione e la equa ripartizione delle imposte; in campo sociale e civilistico, per una più efficiente gestione degli strumenti della pianificazione territoriale e per la progettazione alla grande scala degli interventi civili (infrastrutture, reti tecnologiche); come istituto giuridico, attraverso la possibilità di avere in esso un valido strumento probatorio.

Ma al Catasto è oggi richiesto di costituire anche uno strumento per una conoscenza approfondita delle dinamiche di trasformazione del territorio; un efficace e aggiornato strumento conoscitivo da porre direttamente al servizio delle molteplici esigenze di una vastissima platea di utenti.

Pochi altri settori come quello immobiliare registrano nel nostro Paese una così grave lacuna del sistema informativo. Malgrado l'economia immobiliare risulti trasversale agli interessi di quasi tutte le categorie sociali e produttive i soggetti che a diverso titolo vi operano scontano l'assenza di un adeguato flusso informativo.

Banche, professionisti, enti locali, operatori privati, investitori esteri hanno oggi più di ieri necessità di informazioni tempestive: il mercato ha bisogno di poterle attingere presso fonti certe ed affidabili per potersi finalmente allineare agli standard di trasparenza e di professionalità dei Paesi immobilariamente più evoluti, dove la conoscenza del mercato e degli atti amministrativi è restituita in tempo reale. La perfetta conoscenza del patrimonio costituisce oramai una delle precondizioni ineludibili per essere davvero competitivi sullo scenario internazionale.

Il nuovo Catasto, da questo punto di vista, deve divenire una occasione di trasparenza.

Il riordino del sistema catastale dopo essersi concentrato sul censimento degli immobili, sulla gestione informatizzata delle procedure e sulla lotta all'arretrato catastale, deve ancora portare a compimento il processo di automazione delle Conservatorie e rendere operativa la gestione di tutti gli atti immobiliari, compresi quelli del registro, presso il Dipartimento del Territorio.

La riforma ha compiuto di recente un ulteriore passo avanti con l'istituzione dei nuovi organismi cui affidare la revisione degli estimi.

Dal 2 gennaio del 1999 saranno insediate, in tutta Italia, la Commissione censuaria provinciale e la Commissione censuaria centrale, con il compito di definire i criteri attraverso i quali pervenire ad una riclassificazione dell'intero patrimonio immobiliare e alla relativa rivalutazione fiscale.

Alle Commissioni è affidato il compito dell'individuazione delle nuove categorie catastali (gruppi e classi), della revisione completa delle zone censuarie (occorrerà procedere per microzone), della determinazione di nuovi parametri per il calcolo delle rendite (superfici e non più vani).

Tali Commissioni non prevedono tuttavia la presenza dei rappresentanti del mercato, degli operatori del settore immobiliare. Ebbene mi chiedo come si possa pensare di pervenire ad una migliore definizione delle tipologie edilizie e ad una maggiore coincidenza dei valori iscritti in catasto con i valori di mercato facendo a meno del contributo di chi, più di tutti, il mercato conosce per il semplice fatto che vi opera da svariati decenni.

Per una corretta politica impositiva e per poter conseguire gli obiettivi di trasparenza prima ricordati occorre rendere effettivo e stringente il legame tra mercato e catasto. La base imponibile deve poter trovare un aggancio con rendite catastali che riflettano fedelmente i valori di mercato da individuare attraverso un monitoraggio puntuale dei valori. Ciò che richiede l'apporto di tutti i soggetti professionali più qualificati del settore.

Cito l'esempio degli USA, dove la certificazione dei valori immobiliari proviene direttamente dal mercato. La National Association of Realtors, che raggruppa gli operatori del settore intermedio, è l'organismo che assevera le valutazioni degli immobili compravenduti imponendo la trascrizione dei valori, valori reali, commerciali, e non fittiziamente determinati, sugli atti di trasferimento di proprietà.

In conclusione mi auguro che il sistema della fiscalità partecipi attivamente alla fase di rilancio e alla modernizzazione in corso nel nostro sistema immobiliare.